



# REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 1110- Legislativo Contenzioso e Vigilanza

19 DIC. 2005

Prot. n. 187079

d'ufficio

Al Comune di  
Velletri (RM)  
Settore 10° Edilizia Privata  
Urbanistica ed Igiene Urbana

OGGETTO: Parere in merito all'applicazione della L.R. 12/2004. Sanabilità di abusi concernenti cambio di destinazione d'uso.

Con nota del 31.10.2005, prot. n. 38217, il Comune di Velletri (RM) ha richiesto a questa amministrazione un parere in riferimento ad alcuni specifici casi di abusi edilizi e più in particolare la possibilità di sanare:

1. il cambio di destinazione d'uso da residenziale ad artigianale commerciale, non conforme alla normativa urbanistica;
2. un cambio di destinazione d'uso da cantina magazzino in abitazione con la tipologia 1 o la tipologia 3 dell'allegato A alla L.R. 12/2004;
3. il cambio di destinazione d'uso senza modificare i prospetti del fabbricato originario, in zona vincolata ai sensi del D.lgs 42/2004;
4. la realizzazione di una cantina, magazzino, di pertinenza e non in aderenza ad un fabbricato residenziale può considerarsi quale ampliamento;
5. la realizzazione di una tettoia ad uso rimessa senza costituzione di volume.

In merito si precisa quanto segue:

**Punto 1)** – Per quanto concerne la possibilità di cambiare la destinazione d'uso da residenziale ad artigianale commerciale, non conformemente alla normativa urbanistica, occorre attenersi a quanto prescritto dall'art. 2 comma 1 lettera a) L.R. 12/2004, il quale dispone che sono suscettibili di sanatoria, purché ultimate entro il 31 marzo 2003, le opere abusive: “...realizzate in assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici approvati o adottati al 31 marzo 2003, che non abbiano comportato un ampliamento del manufatto superiore al venti per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, superiori a 200 metri cubi ”. Pertanto, la possibilità di mutare destinazione d'uso da residenziale ad artigianale deve tener conto di quanto tassativamente previsto dalla citata norma e quindi: l'ampliamento del manufatto non può essere superiore al venti per cento della volumetria della costruzione originaria o, in alternativa, superiore a 200 metri cubi.

**Punto 2)** – Per quanto riguarda il secondo quesito formulato ( sanabilità del cambio di destinazione d'uso da cantina, magazzino, in abitazione, con la tipologia 1 piuttosto che con la tipologia 3 dell'allegato A alla L.R. 12/2004) si ritiene corretto inquadrare questo tipo di cambio di destinazione d'uso nella tipologia 1. La tipologia di abusi 1 prevede, infatti, : “ Opere realizzate in



# REGIONE LAZIO

## DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 1110- Legislativo Contenzioso e Vigilanza

assenza del o in difformità dal titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici di cui all'articolo 2, comma 1, lettere a), b) e c), della presente legge." In particolare, si ritiene che la fattispecie a cui debba essere ascritto il cambio di destinazione d'uso di cui sopra debba essere quella prevista dall'art. 2 comma 1 lettera a) della l.r.12/04 e che, pertanto, si debba ottenere regolare titolo abilitativo in sanatoria ai sensi della predetta legge regionale.

**Punto 3)** Per quanto attiene più propriamente alla possibilità di sanare i cambi di destinazione d'uso in zona vincolata ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, senza la modifica dei prospetti esterni del fabbricato originario, si precisa quanto segue.

Questo tipo di cambio di destinazione d'uso, in ogni caso, comporta la sanzione di cui all'art. 44, lett. a), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in quanto viene considerato in totale difformità dal titolo concessorio. La circostanza che non vi sia stata la modifica dei prospetti del fabbricato originario è del tutto irrilevante e quindi si dovrà ottenere anche in questa ipotesi regolare titolo abilitativo in sanatoria se ricorrono le condizioni previste dalla l.r. 12/04.

**Punto 4)** Per quanto riguarda il quarto quesito si evidenzia che la possibilità di considerare ampliamento la realizzazione di una cantina di pertinenza e non in aderenza ad un fabbricato residenziale può verificarsi esclusivamente dal momento in cui l'ampliamento sia adiacente al fabbricato e funzionalmente collegato all'abitazione.

**Punto 5)** In riferimento al quesito formulato nel punto 5 si richiede a codesto ufficio tecnico, di fornire ulteriori chiarimenti in merito a quanto ivi rappresentato.

In ogni caso si comunica che questa Direzione Regionale sta predisponendo, ai sensi dell'art. 3 della legge regionale 06 agosto 1999, n. 14, la direttiva relativa al corretto esercizio delle funzioni subdelegate ai comuni in base all'art. 5 della legge regionale 3 ottobre 2005, n. 17, in ordine al parere di cui all'art. 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Nella direttiva verranno fornite ai comuni anche delle linee guida sui cambi di destinazione d'uso, in considerazione della complessità della materia che può comportare contraddizioni normative.

Si rimane a disposizione in merito ad ogni chiarimento a supporto dell'azione amministrativa.

IL DIRIGENTE DELL'AREA  
Legislativo Contenzioso e Vigilanza D2 2B 12  
Dott.ssa. Marina Ajello

IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE  
Arch. Paolo RAVARDINI